
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Ambro Elettrica S.r.l.

N° Gen. Rep. 679/2016

data udienza di verifica crediti: 15-02-2017 ore 10:30

Giudice Delegato: **Dott.ssa IRENE LUPO**

Curatore Fallimentare: **Dr.ssa Tiziana Gibillini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001: fabbricato industriale in Rozzano, Viale Isonzo n. 9

Esperto alla stima: Geom. Luca Mutti
Codice fiscale: MTTLCU66H10F205U
Partita IVA: 09005730156
Studio in: Via Carlo De Angeli 3 - 20141 Milano
Telefono: 0258302717
Fax: 0258305488
Email: lmutti@studiomutti.com
Pec: luca.mutti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 11, particella 304, subalterno 703 foglio 11, particella 304, subalterno 702

2. Stato di possesso

Bene: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale

Creditori Iscritti: intesa sanpaolo spa, Ferroli spa

5. Comproprietari

Beni: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Corpo: A) fabbricato industriale
Continuità delle trascrizioni: SI

n.b. La trascrizione della sentenza di fallimento è in fase di presentazione

8. Prezzo

Bene: Viale Isonzo n. 9 - Rozzano (Milano)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 478.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Rozzano (Milano)
Località/Frazione
Viale Isonzo n. 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) fabbricato industriale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Rozzano (Milano), Via Isonzo n. 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ambro Elettrica S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00704870153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ambro Elettrica spa, foglio 11, particella 304, subalterno 703, indirizzo Via Isonzo 9, piano T-1°, categoria D/7, rendita € 15088

Confini: Via Isonzo, ragione al mapp. 307 del foglio 11, ragione al mapp. 100 del foglio 11, ragione al mapp. 260 del foglio 11, ragione al mapp. 305 del foglio 11, ragione al mapp. 59 del foglio 11 ed ancora Via Isonzo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Ambro Elettrica spa, foglio 11, particella 304, subalterno 702, indirizzo Via Isonzo 9, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie mq. 33, rendita € 193,67

Confini: Via Isonzo, ragione al mapp. 307 del foglio 11, ragione al mapp. 100 del foglio 11, ragione al mapp. 260 del foglio 11, ragione al mapp. 305 del foglio 11, ragione al mapp. 59 del foglio 11 ed ancora Via Isonzo

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: intermedia normale

Area urbanistica: mista industriale / residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste industriali / residenziali

Importanti centri limitrofi: Milano dista circa 5 km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: l'uscita della tangenziale ovest è nelle vicinanze , fermata linea 15 per Milano nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✘ - Ipoteca volontaria attiva; A favore di intesa sanpaolo spa contro Ambro Elettrica S.r.l.; Importo ipoteca: € 1600000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Domenico Cambareri in data 18/05/2011 ai nn. 27617/11315; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II. Milano 2 in data 10/06/2011 ai nn. 65959/14973

- ✘ - Ipoteca volontaria attiva; A favore di intesa sanpaolo spa contro Ambro Elettrica S.r.l.; Importo ipoteca: € 1400000; Importo capitale: € 700000 ; A rogito di Notaio Domenico Cambareri in data 30/10/2013 ai nn. 33283/13818; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 31/10/2013 ai nn. 98417/17343

- ✘ - Ipoteca volontaria attiva; A favore di intesa sanpaolo spa contro Ambro Elettrica S.r.l.; Importo ipoteca: € 800000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Domenico Cambareri in data 29/10/2014 ai nn. 35418/14780; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 03/11/2014 ai nn. 97499/16937

- ✘ - Ipoteca volontaria attiva; A favore di intesa sanpaolo spa contro Ambro Elettrica S.r.l.; Importo ipoteca: € 2200000; Importo capitale: € 1100000 ; A rogito di Notaio Domenico Cambareri in data 29/10/2014 ai nn. 35419/14781; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II Milano 2 in data 03/11/2014 ai nn. 97500/16938

- ✘ - Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Ferroli spa contro Ambro Elettrica S.r.l.; Importo ipoteca: € 50000; Importo capitale: € 36120,96 ; Iscritto/trascritto a Cons. RR.II di Milano 2 in data 28/07/2016 ai nn. 89750/16723

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica:

Immobilie Cat. D/7 sub. 703: classe energetica D, EP gl, nren 246,70 kWh/mq anno

Immobilie Cat. A/3 sub. 702: classe energetica E, EP gl, nren 148,75 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ambro Elettrica spa dal 18/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Domenico Cambareri, in data 18/05/2011, ai nn. 27616/11314; trascritto a Cons. Milano 2, in data 10/06/2011, ai nn. 65958/37979.

Titolare/Proprietario: Ambro Elettrica spa dal 27/05/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Cambareri, in data 27/05/2011, ai nn. 27686/11350; trascritto a Cons. Milano 2, in data 10/06/2011, ai nn. 65960/37980.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 2595

Intestazione: Imm. Montenapo srl

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di capannone e uffici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/07/1982 al n. di prot. 8324

Numero pratica: concessione edilizia pratica n. 2595
Intestazione: Imm. Montenapo srl
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: modifiche interne capannoni industriali
Rilascio in data 31/01/1985 al n. di prot. 21043

Numero pratica: denuncia di inizio attività
Intestazione: La CEA srl
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: costruzione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/07/2003 al n. di prot. 34426

Numero pratica: denuncia inizio attività
Intestazione: Ambro Elettrica spa
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: realizzazione nuovi servizi igienici
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/06/2011 al n. di prot.

Numero pratica: denuncia inizio attività
Intestazione: Ambro Elettrica Spa
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: cambio d'uso da laboratorio ad ufficio
Presentazione in data 14/11/2011 al n. di prot.

Numero pratica: segnalazione certificata di inizio attività SCIA
Intestazione: Ambro Elettrica Spa
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: realizzazione di tettoie per riparo auto con copertura fotovoltaica, rifacimento della recinzione verso strada, rifacimento della pavimentazione con autoserranti
Presentazione in data 15/05/2012 al n. di prot.

Numero pratica: Segnalazione certificata inizio attività (SCIA)
Intestazione: Ambro Elettrica spa
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: realizzazione impianti elettrici / condizionamento
Presentazione in data 07/06/2012 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vi sono lievi difformità interne, anche di destinazione d'uso; è necessario presentare una richiesta di concessione in sanatoria per regolarizzare le opere interne

costo pratica : € 5.000,00

spese catastali : € 3.000,00

ammenda pecuniaria : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. 26 del 10/12/2012
Zona omogenea:	Aree per attività produttive
Norme tecniche di attuazione:	art. 17 Aree per attività produttive Nelle Aree per attività produttive gli interventi di categoria REE NC, devono essere promossi nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - Edificabilità fondiaria (EF) = 0,65m ² /m ² (con EF esistente non superiore a tale indice) - Rapporto di copertura (Rc) = 50% della SF - Indice di permeabilità (IP) = 15% - Altezza massima (H) = 11,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili) - Distacco tra pareti finestrate (Di-f) = 1/1, e comunque non inferiore a 10,00 m - Distacco tra pareti non finestrate (Di-nf) = 75% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 10,00 m - Distanza dai confini (Dm) = 50% dell'altezza massima (H) e comunque non inferiore a 5,00 m - Distanza dalla strada (Ds) = 5,00 m - Rapporto distanza dalla strada/altezza (Ri) = Rapporto larghezza della strada/altezza (Rs) - Da = 1 albero/120 m ² Ss, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A) fabbricato industriale**

Trattasi di un fabbricato industriale, con spazi destinati a magazzino al piano terreno, uffici al piano terreno e primo, nonché appartamento al piano terreno. Completano la proprietà il cortile esterno ad uso esclusivo ove sono posizionate alcune tettoie.

La zona uffici presenta pareti intonacate al civile, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio anodizzato e doppi vetri con persiane in pvc, soffitti ribassati con incassato l'impianto elettrico. Servizi rivestiti in piastrelle, con apparecchi sanitari in vetro china e rubinetteria di tipo leggero completa di accessori. Impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo, con diffusione di aria calda e fredda tramite fun coils.

Impianto tvcc esterno ip con n. 9 telecamere e n. 1 videoregistratore ed impianto tvcc interno al magazzino

con n. 1 telecamera ed 1 videoregistratore.

Stato di conservazione e manutenzione buono.

La parte destinata a magazzini e depositi presenta struttura prefabbricata con tetto a volta, pavimenti in battuto di cemento liscio e bocciardato, finestre in alluminio anodizzato.

Impianto blindo lux e blindo per forza motrice con interruttori di tipo industriale.

Le tettoie esterne hanno struttura in ferro verniciato con manto di copertura in pvc.

Stato di manutenzione e conservazione discreto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Ambro Elettrica S.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00704870153

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.281,00**

E' posto al piano: T

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.T.	sup reale netta	33,00	1,00	33,00
Uffici e servizi P.T.	sup reale netta	272,00	1,00	272,00
magazzino depositi P.T.	sup reale netta	418,00	1,00	418,00
tettoie P.T.	sup reale netta	315,00	1,00	315,00
uffici e servizi P.1°	sup reale netta	243,00	1,00	243,00
		1.281,00		1.281,00

Accessori

A) fabbricato industriale

1. Cortile
posto al piano T - Sviluppa una superficie complessiva di 1300 mq
Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

valore di mercato e di liquidazione

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

A) fabbricato industriale. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione P.T.	33,00	€ 500,00	€ 16.500,00

		Rapporto di stima Fallimentare - n. 679 / 2016	
Uffici e servizi P.T.	272,00	€ 500,00	€ 136.000,00
magazzino depositi P.T.	418,00	€ 400,00	€ 167.200,00
tettoie P.T.	315,00	€ 20,00	€ 6.300,00
uffici e servizi P.1°	243,00	€ 500,00	€ 121.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 447.500,00
Valore corpo			€ 447.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 447.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 447.500,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) fabbricato industriale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Cortile	1.281,00	€ 447.500,00	€ 447.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: -€9.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Incremento per valore impianto fotovoltaico kw 32 con incent. e coll. rete se correttamente installato € 40.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 478.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
30-01-2017



L'Esperto alla stima
Geom. Luca Mutti